

## СЕКЦІЯ 4

### ЕКОНОМІКА ТА ЛОГІСТИКА В БУДІВНИЦТВІ ТА УПРАВЛІННІ ЗЕМЛЕУСТРОЄМ

#### НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

*Бутник Д. В., Харьковський національний університет городского  
хозяйства имени А. Н. Бекетова*

Эффективность системы ценообразования в строительстве за рубежом базируется на прогрессивных сметных нормах и нормативах и механизмах расчета затрат на инвестиционно-строительные проекты. Сметные нормы и нормативы используются на всех стадиях управления инвестиционными процессами по созданию объектов недвижимости, в том числе:

- прединвестиционной стадии, когда осуществляется эскизная проработка проекта объекта недвижимости;
- на стадии обоснования объемов инвестиций в создание объектов недвижимости;
- на стадии разработки тендерной документации;
- на стадии формирования конкурсной документации для подрядчиков и поставщиков ресурсов;
- на стадии разработки рабочего проекта и рабочей документации;
- на стадии подготовки и организации строительного производства и взаиморасчетов за выполненные работы.

В каждом отдельном случае расчет стоимости строительства осуществляется индивидуально с учетом специфических особенностей конкретного строительного объекта на базе смет, составляемых фирмой-проектантом или инжиниринговой компанией. Практика свидетельствует, что в условиях рыночных отношений при заключении строительных контрактов размер нормы рентабельности предусматривается в пределах от 2,5 до 6 %, что для наших строительных организаций является относительно низким уровнем. В этих целях в крупных и средних подрядных фирмах по каждому проекту создается группа специалистов из числа сметчиков, организаторов производства, экономистов, технологов, главная задача которых состоит в определении конкретных путей достижения запланированного уровня рентабельности.

В настоящее время в Украине используются два варианта нормативно-фундаментальной базы по определению стоимости строительства:

на основе ресурсно-сметных норм (РСН), предусматривающий ежемесячную индексацию стоимости выполненных работ в период исполнения договоров, что не позволяет обеспечивать стабильность цены на строительную продукцию на протяжении всего срока строительства;

1) на основе нормативов расхода ресурсов (НРР) в текущих ценах на дату разработки сметной документации.

В Украине сметная документация разрабатывается с учетом текущих цен на дату ее изготовления с использованием существующих нормативов расхода материальных ресурсов в натуральном выражении. Для отражения измененных стоимостных характеристик объектов недвижимости используются прогнозные индексы цен в строительстве.

И первый и второй вариант определения стоимости объектов недвижимости не отражают все стороны и факторы, которые необходимо учитывать при формировании договорных цен, и не позволяют обеспечить ее неизменность в пределах нормативного срока строительства.

В этой связи полагаем, что в целях дальнейшего совершенствования системы ценообразования при создании объектов недвижимости необходимо:

- разработать технические, нормативные, правовые акты, устанавливающие единые правила определения расчетных показателей оценки стоимости объектов недвижимости, в том числе и объемов работ;
- разработать проектно-технологические модули по технологической последовательности выполняемых работ при строительстве объектов различного функционального назначения;
- сформировать базу нормативов по видам работ, а также по объектам строительства на расчетную единицу строительной продукции (объема, площади и т. д.);
- создать банк данных об объектах-аналогах, содержащий технико-экономические показатели объектов-аналогов, структурированных по видам работ и конструкций, увязанных с физическими единицами изменения работ и конструкций объекта в целом и его частей;
- повысить статус норм расхода материальных, трудовых и иных видов ресурсов, разрабатываемых подрядными организациями для конкретных единиц объемов строительных работ;
- повысить уровень качества проектирования, которое является решающим фактором при организации строительства;
- разработать и внедрить системы автоматизированного строительного проектирования посредством программного обеспечения процессов управления проектами (Microsoft Office Project Portfolio Server и др.).

Комплекс предусмотренных мер позволит внедрить принципы взаимосвязей и взаимодействий между всеми циклами инвестиционного проекта, что будет способствовать повышению уровня эффективности привлечения и использования инвестиций.